

Valestrandsfossen, 16.11.21

**Til offentlege instansar, samt grunneigarar
og naboar av del av Toska hyttefelt, gnr./bnr. 443/7, 101 m.fl.
Alver Kommune**

VARSEL OM MINDRE VESENTLEG ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det mindre reguleringsendring av:

DEL AV TOSKA HYTTEFELT - GNR. 443, BNR. 7, 101 M.FL. ALVER KOMMUNE

INNHALD

<u>BAKGRUNN</u>	<u>2</u>
<u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u>	<u>2</u>
<u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>3</u>

VEDLEGG

- Vedlegg 1 Forslag til revidert plankart, sist redigert 26.08.21
- Vedlegg 2 Reviderte føresegner
- Vedlegg 3 Gjeldande reguleringsføresegner.
- Vedlegg 4 Gjeldande reguleringsplan.

BAKGRUNN FOR ENDRINGA

Grunnlag for endringsforslaget er basert på ønske frå Jan Erik Utvik m.fl. som eigarar av nausttomtane. Det vart i 2019 utført ei mindre endring av gjeldande plangrunnlag som i hovudsak tok føre seg endring i retning på nausta innanfor U/N/B.03 i tillegg til ei utskilling av naustområda U/N/B.01 - U/N/B.03 og bodområdet U/N/B.04. Dette for å knyte dei opp mot den enkelte eigar. Naustområdet i U/N/B.03 blei gjort noko større og stien som gjekk i plankartet fekk nokon endringar som følgje av denne endringa. Det blei og gjort endringar i føresegna i 2019.

No har eigarane av nausttomtane kome tilbake til Arkoconsult AS som konsulent etter at dei har vore i kontakt med entreprenør for bygging av nausta. Entreprenør har sett at det vil verte vanskeleg å byggje opp nausta slik som dei er plassert no. Entreprenør har uttalt seg at det er ideelt å trekke nausta 3 meter bak, lenger inn på land.

Sidan reguleringsplanen for Toska hyttefelt først vart vedtatt i 2013, har det kome inn eit punkt i overordna KDP som seier at naustområde ikkje kan flatplanerast. Reguleringsplanen seier ikkje noko om planering i naustområde, og overordna plan vert derfor gjeldande. Tidlegare kommuneplan for Radøy (2011-2023), som var gjeldande då reguleringsplanen først vart vedtatt, seier ikkje noko om planering innafor naustformål. Føresegna om planering innafor naustformål kom inn i kommuneplanen i delrevisjonen frå 2019. Ei ser at slik naustområda er lokalisert i plankartet, er det heilt nødvendig at planen opnar for planering innafor naustformål. Endringa legg derfor også opp til oppdatering av føresegna, som tillét planering i naustområdet.

FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV REGULERINGSPLAN TOSKA HYTTEFELT - GNR. 443, BNR. 7, 101 m.fl.

Framlegg til endring av reguleringsplanen fører med seg følgjande endringar i gjeldande plankart:

Endringsforslaget går i hovudsak ut på at ein betrar praktisk bruk av område U/N/B.03 og samtidig gjer planen mindre inngripande i eksisterande terreng/utfylling i sjø. Ein foreslår å trekke nausta i U/N/B.03 3 meter rett bak, lengre inn på land. Ein foreslår også å leggje nausta 1 meter lengre aust, etter innspel frå nærmaste nabo som ynskjer litt meir klaring frå naustområdet til si tomt. Endringa av naustføremålet vil og føre med seg ei endring av stien som førar til nausta, og stien vil også trekkjast noko lengre aust.

- 1.) Endre grense for naustformål – flyttast 3 meter bak og 1 meter aust.
- 2.) Tilpassa trase på sti som fører til naustformål.



Figur 1: Slik ligg naustføremålet i terrenget i dag.



Figur 2: Bileta viser området slik det er i dag. Nausta til høgre i nedste bilete er i gjeldande reguleringsplan vist i område U/N/B.02. Dei tre nye nausta kjem like til venstre for desse, i området framfor den grå fritidsbustaden.

PUNKTVIS ENDRING I FØRESEGN:

I tillegg til endringane i plankartet legg endringsforslaget opp til ein oppdatering av føresegna for naustområde. Nye føresegn skal blant anna sikre omsynet til havnivåstigning og flo vert ivareteke. Det er også lag til ein oppdatering av føresegna som omhandlar utforminga av nausta. Desse føresegna er i samsvar med overordna KDP, og er lagt til basert på tilbakemelding frå Alver kommune. I tillegg legg endringa opp til at naustområde kan planerast. Dette er i tråd med utforminga av dei andre naustområda i planområdet. Overordna KDP Radøy opnar ikkje for planering i naustområde. Endringane i føresegna er som følgjande:

3.4.6 Nausta skal være maks 40m² BRA. **Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.** Nausta skal harmonera med omgjevninga. Takutstikk skal ikkje overstiga 0,5 meter. Altan/utkraging er ikkje tillete. Mønehøgda skal være under 5 meter frå terrengnivå under bygning. **Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).** Det skal fokuserast på lokal byggjeskikk. **Det skal nyttast tradisjonelle materiale, som naturstein i fundament, trekledning på veggjar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Det skal vere tradisjonelle dørar i nauset.** (TEKST I RAUD SKRIFT ER LAGT TIL)

3.4.13 Naustområde U/N/B.03 kan planerast. **Konstruksjonar som vert plassert lågare enn kote + 2,5 m skal utførast slik at desse ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand.** (HEILE DENNE ER LAGT TIL)

KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

Ein ynskjer å endre denne planen for å legge nausta best mogleg i terrenget for å unngå fyllingar i sjø. Endringa ivaretek landskapet på ei god måte.

Punktvis konsekvensar av planforslaget:

- Ved å trekke naustformålet U/N/B.03 3 meter lengre bak, og inn på land, vil ein få betre terrengtilpassing. Visuelt sett vil nausta verte mindre ruvande i terrenget, og dei vil verte mindre synleg frå sundet når dei trekkast bakover. Nausta er ikkje oppført endå, og ein søker om denne endringa blant anna for å få ei god terrengtilpassing.
- Ved å trekke naustområdet 3 meter bakover vil ein sleppe å fylle i sjø på same måte som ein vil måtte gjere i opphavelag plan. Endringa vil derfor medføre eit mindre inngrep samanlikna med opphavelag plan. Samstundes vil nausta og kaiområdet framleis gi betre tilkomst til sjøen for allmenta, samanlikna med dagens situasjon. Det vert også vesentleg mindre fare for at grunnen under nausta vert vaska bort, noko som gjer at det er mindre risiko for skade på nausta. Endringa har såleis også ein miljømessig gevinst.
- Ein legg opp til at både kaiområdet og naustområdet skal ha same mengde kvadratmeter etter endringa. Tilpassing i høve til gangvegen gjer at naust- og kaiområdet vert noko mindre når desse vert flytta bakover. For å kompensere for dette er begge formåla utvida med 0,5 meter mot aust. Den totale storleiken på både naustområdet og kaiområdet vert tilnærma lik som før, og det vert ikkje sett av eit større areal til naustområdet enn i gjeldande plan.

- Kaiområdet i front av nausta vert også flytta bak, slik at storleiken på området vert tilnærma lik som i dagens plankart. Kaiområdet er som i tidlegare plan skilt ut frå naustområdet, og regulerast som fellesområde. Dette sikrar at kaien i front er felles til bruk for allmenta i området, noko som gjer at tilkomsten til sjø vert lett tilgjengeleg for offentlegheita.
- Gangveg f_GV04 inn til nausta i U/N/B.03 vil verte noko lengre som følgje av endringsforslaget. Gangvegen vil trekkjast mot naustområdet når dette vert flytta. Endringa av gangvegen vil i praksis vere minimal.
- Friområde f_FRI06 vert noko redusert som følgje av at naustformålet vert flytta lengre inn på land. Friområde har i gjeldande plankart eit areal på 1215 kvm (arealet på 1,267 daa som vist i plankartet stemmer ikkje heilt). Friområdet vert som følgje av endringa redusert med om lag 80 kvm, til 1133 kvm. Ein kan likevel ikkje sjå at endringa gjev store negative konsekvensar for friluftslivet i området. Friområdet vil framleis vere samanhengande. Vidare vil naustområdet og tilhøyrande kai betre tilkomsten til sjøen. Etableringa av nausta og tilhøyrande kai har såleis ein positiv verknad for rekreasjon og friluftsliv. Utover dette vil ikkje endringa ha nokon verknad på kartlagde friluftsområde.
- Det er lagt til fleire krav til utforminga av naust i føresegna. Desse er ein presisering av krava frå overordna KDP for Radøy, og endringa medfører såleis ikkje nokon konsekvensar for området.
- Slik grunnen er i dag (sjå figur 2), må den massejusterast og fyllast ut i front for å lage grunn under nausta, og for å få plassert nausta i ønska høgde over havnivå. Dette er nødvendig for å få ein grunn ein det går an å bygge naust på. Ein vurderer derfor at det ikkje berre er hensiktsmessig, men heilt nødvendig, at planen opnar for planering i området, dersom det skal vere mogleg å etablere nausta i området som er sett av i planen. Naustområda som allereie er etablert i planområdet, er planert. På bakgrunn av dette kan ein ikkje sjå at endringa medfører særlege konsekvensar for området.
- Det er lagt til eit punkt i føresegna, under naustføremål, som seier at konstruksjonar innafor U/N/B.03, som vært plassert lågare enn kote +2,5 m skal utformast slik at desse ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand. Føresegna er utforma slik at dette vert i samsvar med kravt i KDP Radøy pkt. 2.14. I og med at kravet er ein presisering av allereie gjeldande KDP, medfører ikkje endringa nokon konsekvensar for området.

Endringa vil i ikkje gå utover hovudrammene i planen eller påverke gjennomføringa av planen for øvrig. Fleire av øvrige tiltak i gjeldande plan er allereie oppført. Vi kan ikkje sjå at endringa vil røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Ved å flytte naustformålet ser ein at tiltaket heller vil ha ein positiv verknad for naturmiljøet, då tiltaka vert mindre inngripande i terrenget. Man reduserer inngrepet i terrenget ved å trekke naustformålet lengre inn på land, då ein med dette legg opp til mindre utfylling i sjø. Dette krev at naustområdet planerast, men det totale inngrepet i terrenget vert mindre ved at ein trekk naustområdet lengre inn på land, og samstundes tillét planering.

Konsekvensane av planforslaget opp mot endringane ein gjer i planen er etter vår vurdering av mindre karakter. Det vil ikkje bli nokon større, synlege konsekvensar anna enn til det betre med tanke på omgjevnad og terrengetilpassing. Ein vil og oppnå ein plan som vil samsvara med den planlagde bruken av nausta og området. Elles har også nærmaste nabo kome med tilbakemeldingar om den nye planen og plasseringa i terrenget ser bra ut.

Uttale frå entreprenør i saka:

Vurdering av naust område Toska.

Vurdering etter synfaring på Toska fra R. Valle Maskin A/S representert med Ragnvald Valle.

Ragnvald Valle meiner nausta skulle vert trekt ca 3m lengre inn i terrenget, då ville nausta blitt ståande inn på fast grunn og fylling med mindre risiko for utvasking under nausta. Nausta vert og mindre synlege for både bakenforliggende hytter og båttrafikk som går i sundet. Det vert også mindre fylling i sjø. Terrenget på begge sider av området vil skjerma for innsyn mot nausta som igjen vil føra til god terrengtilpasning, her kan det vera gunstig å justere litt sideveis for minimalisering av terrenginngrep og hensyn til bakenforliggende hytter (ca 1 m i søraustlig retning). Kai fronten må også trekkast inn ca 3m, men det må vera tilflåt til kaien så her må det vera åpning for justering. Slik nausta er inntegna i dag vil føra til mykje utfylling i sjø for å sikre ein trygg byggegrunn for nausta.

*Mvh Ragnvald Valle
R. Valle Maskin A/S*

Med vennlig hilsen/Best Regards

Ane Netland Rolland

Arealplanlegger | Naturgeograf

Direkte: +47 47855616 | Felles: +47 56390003

E-post: ane@arkoconsult.no

